خراسان بزرگ: سال هفتم، شماره (۲۳)، تابستان ۱۳۹۵
Quarterly bulletin of Greater Khorasan: Vol.7, No.23, Summer 2016

بررسی وارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده نمونه موردی: محله آبکوه مشهد

غلامرضا لطیفی[۱]
قاسم فیضی[۲]
راحله باجلال[۳]
عبدالباسط سلطانزاده[٤]

تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۱۰/۱۰
تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۰۳/۱۶
شماره صفحات: ۴۴-۲۷

چکیده

برنامه‌ریزان‌شهری همواره درپی دستیابی به سیاست‌های بهینه الگوهای‌سکونتی در بافت‌های فرسوده‌شهری بوده و هستند؛ سیاست‌هایی که ضامن بقای سنت‌ها و فرهنگ‌های پیشین سکونتی دراین بافت‌ها بوده و همچنین پذیرای الگوهای مدرن باشد. براین اساس سیاست‌های بسیاری به اجرا رسیده‌است، ولی هرکدام از این سیاست‌ها، شامل نقاط قوت و ضعف‌هایی بوده‌اند که با توجه به ارگانیک بودن این بافت‌ها و همچنین برخورداری از ابعاد اجتماعی،کالبدی و...، دارای شدت وضعف در فرایند عملکردی خود می‌باشند. عنوان "بافت فرسوده"، خود گویای بار معنایی عمیق در ابعاد مختلف برفضای‌حاکم برآن‌می‌باشد، فضایی‌که شامل بافت‌های ریزدانه، شبکهٔ زیرساختی ضعیف،کاربری‌های ناسازگار، فضاهای‌کیفی نازل می‌باشند. بر این اساس اصلاح و بهبود وضعیت مسکن و فضاهای مسکونی دراین بافت‌ها، ناگزیر از بکاربردن سیاست‌های مقابله‌ای خواهد بود؛ سیاست‌هایی که تحولی در ساختار شکلی و روانی این بافت‌ها پدید آورده و دارای کمترین پیامدهای منفی در فرایند مداخله از وضع موجود به مطلوب باشند. پژوهش توصیفی حاضر قصد دارد بار روش کیفی به ارزیابی این سیاست ها دربافت فرسوده پرداخته و به مناسب ترین سیاست برای تأمین مسکن در محله آبکوه بپردازد. نتایج نشان می‌دهدکه، سیاست بهسازی شهری در مجموع نقاط قوت‌وفرصت شامل۴۰امتیاز مثبت و نقاط ضعف و تهدیدهای آن شامل۲۷امتیاز منفی می‌باشد که در بین سایر سیاست‌های تأمین مسکن از قابلیت بالاتری در جهت تأمین مسکن محله آبکوه برخورداراست.

واژگان کلیدی: *مسکن، بافت فرسوده، سیاست‌های تأمین مسکن، تکنیک swot*

۱.دانشیار برنامه‌ریزی شهری-منطقه‌ای، دانشگاه علامه طباطبایی، تهران، ایران (نویسندهٔ مسئول rlatifi2002@gmail.com)
۲. دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری دانشگاه علامه طباطبایی، تهران، ایران
۳. دانشجوی کارشناسی ارشد طراحی شهری دانشگاه بین‌المللی امام‌رضا(ع)، مشهد، ایران
۴. کارشناس مهندسی شهرسازی دانشگاه زابل، زابل، ایران

۱. مقدمه

مسکن به‌عنوان یکی از نیازهای اولیه بشر محسوب می‌گردد. به همان اندازه که نیاز انسان به مسکن دارای اهمیت است، مبحث سکونت انسان نیز اهمیت پیدا می‌کند؛ درواقع«اسکان بشر نقشی تمدن ساز در فرایند تاریخی جوامع داشته است. در این فرایند شهرها به‌مثابه برترین سطح اسکان، کانون ایفای این نقش بوده‌اند. چشم‌انداز توسعه جهانی نشان می‌دهد که این نقش همچنان تداوم دارد»(وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۳:۱).اما سیاست اسکان در شهرها همواره با مشکلات عدیده روبه‌رو بوده است؛ چراکه پاسخ دادن به نیاز تأمین مسکن برای همه شهروندان در شهرها، کاری بس پرهزینه و زمان‌بر است. در طول تاریخ یکی از مهم‌ترین دغدغه دولت‌ها و حکومت‌ها، تأمین مسکن برای اقشار مختلف جامعه بوده است و بافت مسکونی شهرهای امروزی، نتیجه به کاربران همان سیاست‌های اسکان جوامع انسانی‌اند. سیاست‌هایی که در هر دوره، بر طبق شرایط سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، تهیه و اجرا می‌شود و به‌صورت تدریجی و باگذشت زمان مشکلات ناشی از اجرای این طرح‌ها آشکار می‌شود که خود نیاز به برنامه‌ریزی در راستای حل مشکلات ناشی از طرح دارد.

از طرفی تأمین مسکن برای اقشار آسیب‌دیده‌ای که در فضای نامناسب زندگی می‌کنند، از مسائل موردتوجه مسئولین امر می‌باشد. ازجمله مهم‌ترین بخش‌هایی که بیش‌ترین اقشار آسیب‌دیده در آن زندگی می‌کنند، بافت‌های فرسوده‌اند؛ که دارای معضلات عدیده در حوزه‌های مختلف زندگی شهری می‌باشند و به نظر می‌رسد مسئله مسکن در بافت‌های فرسوده کانون شکل‌گیری مشکلات اجتماعی و به‌ویژه اقتصادی ساکنان آن محسوب می‌گردد. تاکنون سیاست‌های مختلفی در حوزه تأمین مسکن برای اقشار مختلف جامعه و در فضای مختلف، ارائه، تصویب و اجراشده‌اند که دارای پیامدهای مثبت یا منفی در زمینه‌های مختلف بوده‌اند.

۱.۱. بیان مسأله

تاکنون سیاست‌های متعدد و مختلفی برای تأمین مسکن اقشار مختلف جامعه، بخصوص اقشار کم‌درآمد ساکن در بافت‌های فرسوده، اتخاذ گردیده؛ و به مرحله اجرا رسیده است، سیاست‌هایی که هرکدام دارای نقاط ضعف و قوت بخصوص بوده‌اند. میزان موفقیت سیاست‌های مسکن در بافت‌های فرسوده، ارتباط مستقیم با مباحث مشارکت مردمی و تملک در خصوص مداخله در این بافت‌ها دارد. سیاست‌های اتخاذشده تاکنون، هرکدام به بخشی از مباحث مذکور پرداخته‌اند؛ و هیچ‌یک از آن‌ها مشارکت مردمی و تملک را به‌طور کامل مدنظر قرار نداده است. چراکه سیاست‌های مسکن در ایران دربند مهندسان عدد گرا و کالبد نگر بوده تا مهندسان انسان‌گرا و سیستم نگر(حناچی، ۱۳۸۲: ۲۲). بافت‌های قدیمی شهرها، زمانی با ساختار و کارکردی متناسب با نیازهای ساکنان خود از پویایی و صلابت خاصی برخوردار بوده است(زنوزی، ۱۳۷۹: ۳۶). ولی اکنون با چالش‌هایی روبرو شده‌اند؛ که نیازمند اتخاذ سیاست‌هایی جهت بهبود وضعیت خود هستند. سیاست‌هایی که بتوانند در رفع مشکلات مرتبط با مسکن که می‌تواند از بسیاری از مسائل اجتماعی ازجمله کارتن‌خوابی و گسست خانواده جلوگیری کند، مؤثر باشد. از طرف دیگر برای اینکه بتوان سیاستی مناسب و طرح و برنامه‌ای منسجم برای تأمین مسکن برای بافت فرسوده، تدوین نمود؛ باید بر طبق اصول اساسی برنامه‌ریزی که بر یادگیری از دیگران است، بررسی نماییم که سیاست‌های اتخاذشده در سایر بافت‌ها و مناطق کشور اجراشده‌اند. نقاط قوت آن‌ها را شناسایی کنیم و نیز با پی برن به نقاط ضعفشان ، سیاستی کارا و مؤثر برای بافت محله آبکو که یکی از محله‌های قدیمی مشهد، با ویژگی‌هایی قبیل از، ساختار شبکه معابر ارگانیک ، قطعات ریزدانه، کاربری‌های مختلط و غلبه توده بر فضا، و ازنظر ترکیب فرهنگی و اقتصادی نیز با بافت مجاور کاملاً متفاوت است؛ پیشنهاد دهیم.

۲. سؤالات تحقیق

سؤالات پژوهش این‌گونه بیان می‌شود:

- سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده کدم‌اند و از چه ویژگی‌هایی برخوردار هستند؟
- آیا سیاست‌های تأمین مسکن در پاسخگویی به چالش مسکن برای ساکنان بافت‌های فرسوده مؤثر بوده است؟
- سیاست بهینه تأمین مسکن در بافت فرسوده آبکو مشهد کدام است؟

۳. پیشینه تحقیق

برخی منابع به‌صورت مستقیم و برخی دیگر به‌صورت غیرمستقیم با موضوع پژوهش در ارتباط‌اند که به شرح زیر می‌باشند:

مهبودی مهندس مشاور پرداراز(۱۳۸۳) درمقاله‌ای بر آن است تا ضمن بررسی دیدگاه‌های صاحب‌نظران و تجربیات جهانی در این زمینه، شناخت میزان و نحوه مشارکت مردمی در وضع موجود بافت فرسوده فرهنگی تاریخی شیراز را مورد بررسی قرارداد. و سپس به بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت، پیش‌شرط‌های اصلی تحقق مشارکت شهری، موانع و بازدارنده‌ها آن بپردازد و در پایان روش‌های جلب مشارکت مردم در طرح‌های توسعه شهری در بافت‌های فرسوده را بیان کرد.

زنگه و گنابادی درمقاله‌ای به تحلیل ویژگی‌های اجتماعی – اقتصادی ساکنین بافت فرسوده شهر تایباد و به نوسازی و بهسازی در این بافت‌ها می‌پردازد.از نتایج این پژوهش وجود رابطه معنی‌دار بین شاخص‌های اجتماعی مانند سطح تحصیلات و الگوی تصرف مسکن با تمایل به مشارکت ساکنان در نوسازی و بهسازی بافت است به‌این‌ترتیب که سطوح بالاتر تحصیلی بیشتر از سطوح پایین و مالکان بیشتر از سایر اشکال مالکیت تمایل به مشارکت در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده نشان داده‌اند.

کلایی در مقاله‌ای در اسفندماه۹۱ به تحلیل و بررسی سیاست‌های مسکن که در بافت فرسوده اجراشده و یا قابل‌اجرا می‌باشد می‌پردازد. که در این تحقیق، بررسی و پیشنهاد سیاست (سیاست‌های) عملکردی، کارآمد، همگن و متعادل در خصوص تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده و مبتنی بر رویکرد کاربردی و اجرایی بوده، به‌نحوی‌که، بتوان با همسوسازی سیاست‌های موجود و یا ارائه سیاست‌های جدید، در پیشبرد هر چه بیشتر آن‌ها، گامی هرچند کوچک در جهت متعادل‌سازی وضعیت سکونت در بافت‌های فرسوده ایرانی برداشت.

مباحث مسکن و بافت فرسوده اگرچه کم بیش موردمطالعه قرارگرفته‌اند، اما در این بررسی‌ها نکاتی قابل‌ذکر است: نکته اولاً اغلب این پژوهش‌ها با دیدگاه‌هایی جزئی‌نگر بوده است؛ و هریک از پژوهشگران از دریچه‌ای متفاوت به مسئله موردنظر پرداخته‌اند. نکته دوم در پژوهش‌های قبلی، سیاست‌های تأمین مسکن در بافت فرسوده و تأثیر این سیاست‌ها را به‌طور دقیق و ریشه‌ای موردتحقیق و بررسی قرار نگرفته‌اند. نکته سوم اینکه سهم و نقش عوامل تأثیرگذار در این سیاست‌ها مشخص نشده‌اند. در این راستا پژوهش حاضر قصد دارد سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده ایران را با دیدی شهرسازانه و جامع بررسی نماید. و تأثیرات آن را بر وضعیت ساکنان آن بافت‌ها شناسایی و نیز ارزیابی نماید. همچنین در این پژوهش با بررسی و ارزیابی سیاست‌های مذکور، مناسب‌ترین سیاست تأمین مسکن در محله آبکوه مشهد را ارائه خواهد کرد.

٤. مبانی نظری

٤,١. مسکن

مسکن در لغت فارسی به معنی محل سکون و آرامش است. مقوله مسکن گسترده و پیچیده است، ابعاد متنوعی دارد، و نمی‌توان تعریف واحدی از آن ارائه کرد. مسکن یک مکان فیزیکی است و به‌عنوان سرپناه نیاز اولیه و اساسی خانوار به‌حساب می‌آید. در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانوار یا فرد مانند خوراک، استراحت، و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می‌شود(اهری،۱۳۶۷،۳۳).

٤,٢. برنامه‌ریزی مسکن

برنامه‌ریزی مسکن جزئی از نظام برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود که در آن فعالیت‌های اجتماعی اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت‌های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضای تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می‌شود که برحسب موضوع در چارچوب برنامه‌ریزی مسکن موردتوجه قرار می‌گیرد بر همین اساس برنامه‌ریزی مسکن با تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی و توجه به محدودیت منابع و استفاده از تئوری‌ها و تکنیک‌های ویژه با چارچوب‌های اجتماعی فرهنگی سیاسی و اقتصادی سرکار دارد (زیاری , ۱۳۸۸،۳۳۸).

٤,٣. بافت فرسوده

بافت فرسوده‌ی شهری، به عرصه‌هایی از محدوده‌ی قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌ها،آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین، مالکین آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند. (کلانتری، ۱۳۸۵).

٤,٤. لزوم دخالت دولت در تأمین مسکن

عواملی که لزوم دخالت دولت در بخش مسکن را ضروری می‌سازد شامل رشد سریع جمعیت و بالا بودن میزان مهاجرت، تأثیر بر رشد اقتصادی، ایجاد تحرک در بخش خصوصی، افزایش

بهره‌وری در جامعه و کنترل بازار زمین و مسکن است (حبیبی ۱۳۸۹: ۸).

٤,٥. عوامل تأثیرگذار بر امر مداخله در بافت‌های فرسوده

٤,٥,١. تملک

ازجمله عوامل تأثیرگذار بر مداخله در بافت‌های فرسوده شهری بحث تملک می‌باشد. مهم‌ترین عاملی که موضوع تملک را پیچیده و دشوار می‌سازد، نگرش منفی ساکنین مسکونی و نیز محیط‌های کسب‌وکار است که نسبت به جریان تملک دارند. باوجود دیدگاه منفی مردم به تملک، مهم‌ترین گلوگاه و مسأله اصلی مسیر نوسازی بافت‌های فرسوده را می‌توان همین امر دانست.

٤,٥,٢. مشارکت

امروزه از مشارکت به‌عنوان کلید تحقق طرح‌های شهری یاد می‌شود، چراکه پروژه‌های شهری در ارتباط تنگاتنگ باکیفیت محیط زندگی، نوسانات اقتصادی، شرایط زیست‌محیطی و عوامل گوناگونی است که انسان‌ها و گروه‌های انسانی را در برابر منافع یا زیان‌ها قرار می‌دهد. مشارکت بر این عقیده بنیادین استوار است که همه‌ی افراد حق‌دارند در مورد اموری که مربوط به خودشان است احساس مسئولیت نمایند، درباره‌ی آن فکر کنند، اندیشه‌ی خود را بدون ترس بیان کنند و بر تصمیم‌هایی که بر زندگی آن‌ها تأثیر می‌گذارد دخالت داشته باشند.

٤,٦. اهداف مداخله

اهم اهداف مداخله در بافت تاریخی را می‌توان به شرح زیر بیان کرد:

- ارتقا کیفیت محیط (زیستی، کالبدی و فضایی)
- حفاظت و احیای ارزش‌های فرهنگی – تاریخی
- هویت بخشی به مجموعه شهر
- بهره‌گیری از قابلیت‌ها و ظرفیت‌های موجود (کالبدی، فضایی، فرهنگی، تاریخی، اجتماعی و ...) برای توسعه به‌منظور رسیدن به توسعه‌ی پایدار شهری
- ایجاد پیوند و یکپارچگی در جهت جبران گسست کالبدی موجود

٤,٧. سیاست‌های حمایتی مسکن در بافت فرسوده:

٤,٧,١. مسکن حداقل

«تأمین مسکن حداقل فرایندی است که طی آن حتی کم‌درآمدترین خانوارها نیز قادرند که به یک سکونتگاه و خدمات مسکونی موردنیاز خود، در حد امکان مالی خانوار، دسترسی پیدا کنند. اساسی‌ترین اصلی که درروش تأمین مسکن حداقل نهفته است، اصل ارتقاء تدریجی کیفیت مسکن است، بر طبق این اصل، در ابتدا سرپناه و خدمات سکونتی به ساده‌ترین و ارزان‌ترین وجه تأمین می‌گردد و سپس کیفیت سکونت به‌تدریج در مراحل مختلف بهبود می‌یابد» (لاکویان، ۱۳۶۴: ۱۷-۱۶).

٤,٧,٢. بهسازی

«بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به‌منظور بهبود کالبد که درنتیجه فرسایش فعالیت تحقق‌یافته است و در کوتاه‌مدت صورت می‌پذیرد. درواقع بهسازی زمانی صورت می‌پذیرد که فرسودگی نسبی از فضا ازلحاظ عملکردی حادث‌شده باشد» (حبیبی، ۱۳۸۶: ۱۸). «هدف عمده این سیاست، بهسازی مسکن شهری از طریق کاهش هزینه‌های خدمات مسکن است. این سیاست با کاهش هزینه‌های تعمیرات و نگهداری، هزینه بهسازی را کاهش می‌دهد و از فرسایش واحدهای مسکونی جلوگیری می‌کند. ترکیب این سیاست باسیاست‌های درآمدی (پرداخت یارانه اجاره) در عمل بسیار اثرگذار خواهد بود» (چیت چیان، ۱۳۷۵: ۳۸۰)

٤,٧,٣. اعطای کمک‌های مالی

«رایج‌ترین سیاست‌های دولتی تأمین مسکن، اعطای کمک‌های مالی است. طرح‌های تأمین مسکن دولتی تقریباً در تمام نقاط شهری کشورهای درحال‌توسعه، به نحوی اجراشده و یا در دست اجراست. این طرح‌ها در بعضی موارد با وام‌ها، کمک‌های خارجی، بیشتر به تأمین مسکن گروه‌های خاص، مانند مستخدمین دولت، جنگ‌زدگان، اعضای اتحادیه‌های کارگری یا بازنشستگان، تخصیص داده‌شده است و در پاره‌ای از موارد، هدف از اجرای طرح‌ها، اسکان مجدد آلونک‌نشینان است. همچنین آن‌هایی که از زمین خود به دلیل نیاز دولت به این زمین‌ها، برای مصارف غیرمسکونی رانده‌شده‌اند. یکی از مهم‌ترین مسائل در مورد طرح‌های خانه‌سازی دولتی، این است که بهره‌وران طرح‌ها، بیشتر خانوارهایی هستند که قادر به تأمین نیازهای سکونتی خود از بازار مسکن آزاد هستند. درحالی‌که نیازمندترین افراد و مستخدمین خانوارها، دسترسی به خانه‌های دولتی ندارد. حتی هنگامی‌که هدف برنامه ریزان، تأمین مسکن برای گروه‌های بسیار کم‌درآمد بوده است، درنهایت گروه‌های با درآمد بالاتری از این مساکن استفاده کرده‌اند» (دلال پور ،۱۳۷۹: ۱۲۲-۱۲۱).

٤,٧,٤. نوسازی

«نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده، ولی فرسودگی نسبی کالبدی- فضایی، سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است»(حبیبی، مقصودی، ۱۳۸۶: ۲۰).« برای اجرای این روش، سازندگان با کمک و حمایت دولت، قطعات زمین را در نقاط

متراکم و مرکز شهر در نظر گرفته و پس از تخلیه این مناطق از ساکنین اولیه آن‌ها، ساختمان‌هایی قدیمی را تخریب و به‌جای آن‌ها مساکن جدید را بنا می‌کردند» (شفیعی نسب، کلابی، ۱۳۸۶: ۱۱۶).

٤,٧,٥. کوچک‌سازی- آپارتمان‌سازی

این سیاست شباهت زیادی ازنظر معنایی و کاربردی، باسیاست مسکن حداقل و همچنین انبوه‌سازی دارد ولی صرفاً هیچ‌یک از آن دو نیست. «کوچک‌سازی درواقع پدیده‌ای است که در ادامه مجتمع سازی مطرح گردیده است» (صمصامی، ۱۳۷۴:د۷۲۰). این سیاست نیز در بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای و همچنین بافت‌های فرسوده‌ای که فاقد آثار ارزشمند و میراثی هستند و در قالب نوسازی شهری صورت خواهد پذیرفت. برای اجرا این سیاست، پس از بررسی‌های مختلف، چندین بلوک فرسوده تخریب، نوسازی، و آپارتمان‌سازی می‌شوند.

٤,٧,٦. توانمندسازی

در این روش دولت به‌جای کمک به ساخت‌وساز، امکانات خود را در جهت کمک به متقاضی مسکن یا نیازمند به مسکن (گروه‌های هدف) متمرکز می‌کند تا با بالا بردن سطح تقاضا یا به تعبیر دقیق‌تر (تقاضای مؤثر)، به‌خودی‌خود موجب فعال شدن بازار مسکن و افزایش عرضه می‌شود. این رویکرد که توانمندسازی نام گرفت در سال ۱۹۸۷، با تصویب مجمع عمومی سازمان ملل متحد به استراتژی جهانی سرپناه مبدل شد. ابزارهای تقاضا مستقیماً می‌توانند جوابگوی فقرا و نیازهایشان باشند. بنابراین بایستی این ابزار را تقویت کرد. کمک‌هزینه اجاره مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد در خیلی از کشورها، به‌خوبی آزمایش‌شده است. سیاست‌های تقاضا که هدفشان خانوارهای کم‌درآمد هستند، بایستی بر مبنای دو مفهوم استوار باشند:

- حمایت مالی بخش مسکن به خانوارهای کم‌درآمد تا آن‌ها خانه خودشان را بسازند.
- حمایت خانوارهای کم‌درآمد به‌وسیله یارانه‌های مستقیم در بازارهای اجاره و رهن

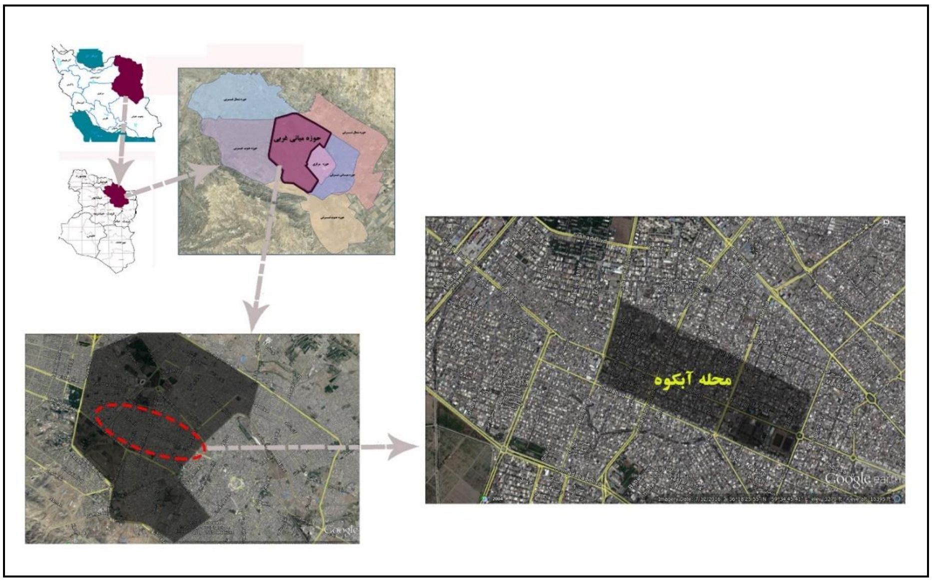
مسلماً سیاست کنترل دولت بر قیمت زمین به‌عنوان ابزار لازم نیز در کنار آن الزامی است» (فولاد، کامران نیا، ۱۳۸۶: ۱۱۱).

۵. محدوده موردمطالعه

۵,۱. موقعیت و وسعت

محدوده موردبررسی در استان خراسان رضوی و در شهر مشهد قرار دارد. قلعه آب کوه محله‌ای است که در حال حاضر در مرکز جغرافیایی شهر مشهد قرارگرفته و قبل از آغاز دهه ۱۳۵۰، روستایی در خارج مشهد بوده است. محدوده قلعه آبکوه، حدود ۲۶ هکتار وسعت داشته، تقریباً دارای ۲۰۰۰ قطعه تفکیکی بوده و جمعیت آن در حدود ۱۰هزار نفر می‌باشد. این محدوده در اثر رشد افقی شهر مشهد از سال۱۳۵۰ در حاشیه شهر و از سال ۱۳۵۵ در داخل بافت شهری مشهد قرارگرفته است.

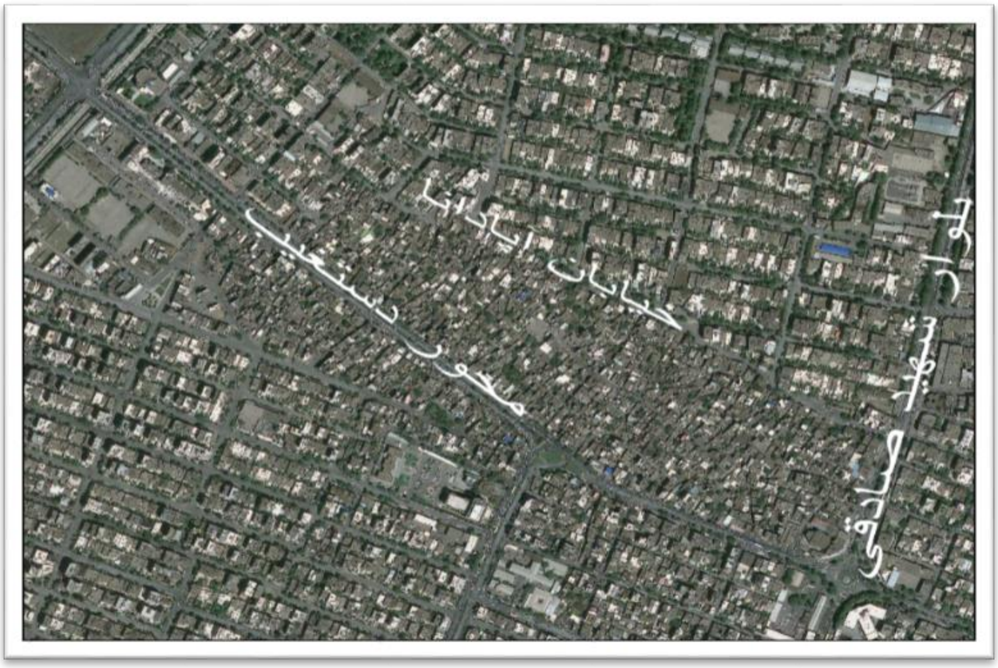
شکل شماره ۱. موقعیت محله آبکوه در شهر مشهد



۵,۲. ویژگی‌های محدوده موردبررسی

این بافت ، ازنظر کالبدی با ساختار شبکه معابر ارگانیک ، قطعات ریزدانه، کاربری‌های مختلط و غلبه توده بر فضا، خود را با بافت مجاور با ویژگی‌های شبکه شطرنجی، حداقل تفکیک قطعات ۲۵۰ مترمربع و سطح اشغال ۶۰درصد متمایز ساخته است، ازنظر ترکیب فرهنگی و اقتصادی نیز با بافت مجاور کاملاً متفاوت است.

شکل شماره ۲. موقعیت محله آبکوه.

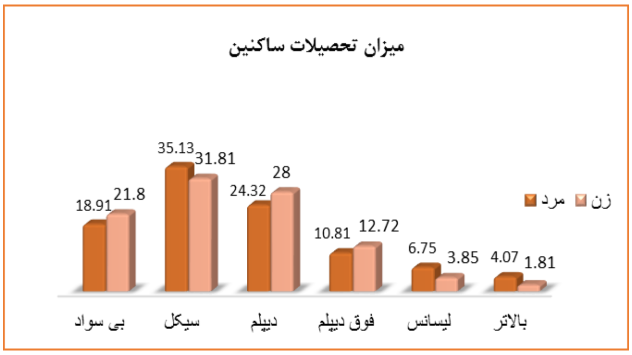


◎ ویژگی‌های کالبدی اقتصادی اجتماعی فرهنگی محدوده موردبررسی میزان تحصیلات ساکنین

یکی از شاخص‌های مهم اجتماعی و فرهنگی هر جامعه که تعیین‌کننده سطح پیشرفت و توسعه آن جامعه است، نرخ باسوادی افراد آن جامعه است؛ با توجه به اطلاعات به‌دست‌آمده از پرسش‌نامه‌ها ساکنین محله از سطح سواد قابل قبولی برخوردارند؛ که طبق نمودار بیش از ۸۰درصد محله دارای تحصیلات می‌باشند.

نمودار شماره ۱. میزان تحصیلات ساکنین

مأخذ : مطالعات میدانی پژوهشگران

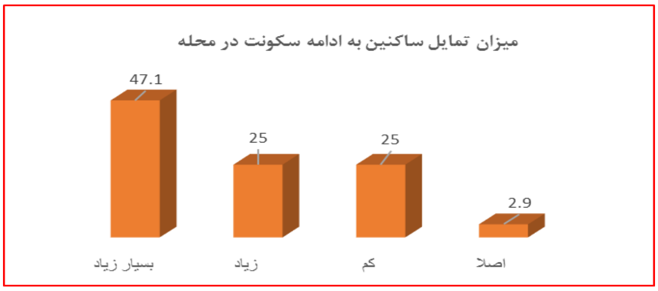


◎ میزان تمایل ساکنین به ادامه سکونت در محله

با توجه به اینکه محله آبکوه از محلات قدیمی و اولیه شهر مشهداست اکثریت ساکنین تمایل به ادامه سکونت در این محل دارند که طبق اطلاعات به‌دست‌آمده از پرسشنامه ۷۲/۱ درصد ساکنین، تمایل به ادامه سکونت در این محله دارند.

نمودار۲. میزان تمایل ساکنین به سکونت در محله

مأخذ : مطالعات میدانی پژوهشگران

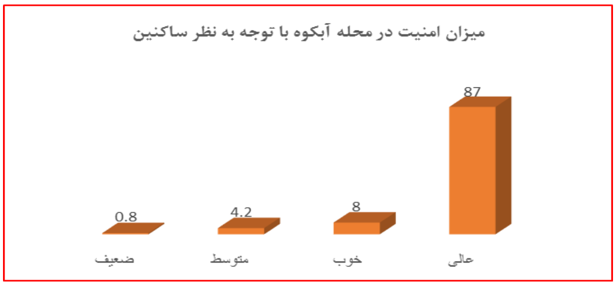


◎ امنیت

با توجه به اینکه محله آبکوه ازنظر جغرافیایی در مرکز شهر مشهد قرار دارد و همچنین اطلاعات به‌دست‌آمده از پرسشنامه‌ها مصاحبه با ساکنین محله مشخص شد که محله آبکوه امنیت مورد انتظار ساکنین را دارا است.

نمودار شماره ۳ . میزان امنیت در محله آبکوه

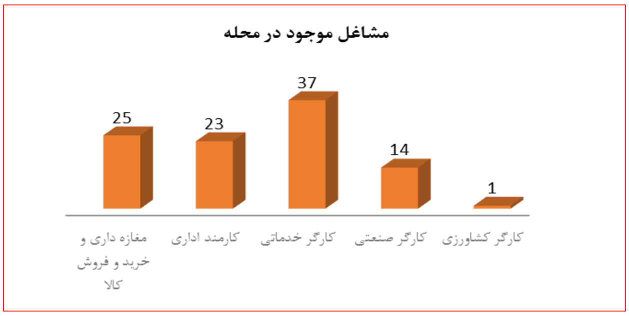
مأخذ : مطالعات میدانی پژوهشگران



◎ وضعیت اشتغال

وضعیت اشتغال هر جامعه‌ای نشان‌دهنده وضعیت اقتصادی یک جامعه و به‌تبع آن ایجاد فرصت‌های شغلی برای بالا بردن سطح اشتغال و کاهش بیکاری در آن جامعه است.که طبق اطلاعات به‌دست‌آمده مشاغل خدماتی در محله بیش‌ترین مشاغل را تشکیل می‌دهند.

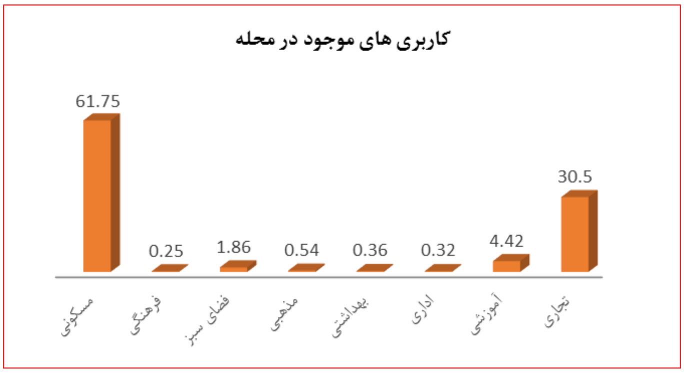
نمودار شماره ٤ . مشاغل در محله مأخذ : مطالعات میدانی پژوهشگران



◎ کاربری

هسته‌ی اولیه شهر(سناباد)در این محدوده قرارگرفته‌اند که کاربری‌های متفاوتی از گذشته تاکنون در خود جای‌داده است.از طرفی تجمع این کاربری‌ها در این محدوده باعث مشکلاتی ازجمله ترافیک سنگین در این محدوده شده است؛ که بیش‌ترین سهم را کاربری مسکونی به خود اختصاص داده است. قلعه آبکوه یک نظام بده – بستان کاملاً عملکردی با بافت مجاور خود پدید آورده است به این نحو که خدمات آموزشی، درمانی، تفریحی، و فراغتی خود را از بافت‌های مجاور تأمین می‌نماید و نیازهای مواد غذایی (عمدتاً مرغ، ماهی، برنج و ....)، خرید روزانه، خدمات تعمیر اتومبیل، عرضه مصالح ساختمانی، تعمیر مبل و لوازم چوبی و انواع مختلف تعمیرات را به بافت مجاور خود عرضه می‌کند.

نمودار شماره ۵. کاربری محله.
مأخذ : شهرداری مشهد(طرح تفصیلی)



◎ بررسی سرانه‌های موجود در محله

با توجه به بررسی‌های انجام‌گرفته در محله، محله آبکوه در اکثر کاربری‌ها با سرانه استاندارد فاصله دارد که این خود باعث تقویت فرسودگی در محله می‌شود.که همان‌طور در جدول مشخص است فقط در کاربری تجاری محله از سرانه استاندارد بیش‌تر است.

جدول شماره ۱. مقایسه سرانه کاربری‌های محله با سرانه استاندارد
مأخذ : مطالعات میدانی پژوهشگران

سرانه		محله	استاندارد	مقایسه
مسکونی		37 m^2	40 m^2	-3 m^2
اداری		./19 ^{2}	1/5 ^{2}	-1/31 ^{2}
تجاری		18/34 ^{2}	5 ^{2}	+13/38 ^{2}
فرهنگی		./15 m^2	./4 m^2	-./25 m^2
مذهبی		./32 m^2	./5 m^2	-./18 m^2
بهداشتی		./ 21 ^{2}	1/7 ^{2}	-1.49 ^{2}
فضای سبز		1/12 ^{2}	9 ^{2}	-7/88 ^{2}
آموزشی	راهنمایی	0	[illegible] m^2	-1/2 m^2
	دبستان	0	1/5 m^2	-1/5 m^2
	مهدکودک	0	./7 m^2	-0/7 m^2

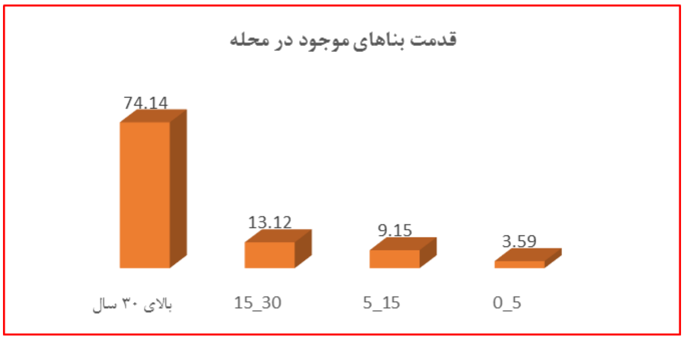
۵،۳. کالبدی

◎ قدمت بنا

محله آبکوه در هسته اولیه شهر مشهد قرار دارد به همین دلیل انواع معماری چند دهه اخیر در آن مشاهده می‌شود . قدیمی‌ترین ساختمان‌ها در محله آبکوه که عمری بالغبر ۳۰ سال دارند ،قرار دارند که برخی از این ساختمان‌های قدیمی گویای فرهنگ مردم می‌باشند. که بیشترین بناهای محله عمری بالغبر ۳۰ سال دارند.

نمودار شماره ٦. قدمت بنا

مأخذ : مطالعات میدانی پژوهشگران

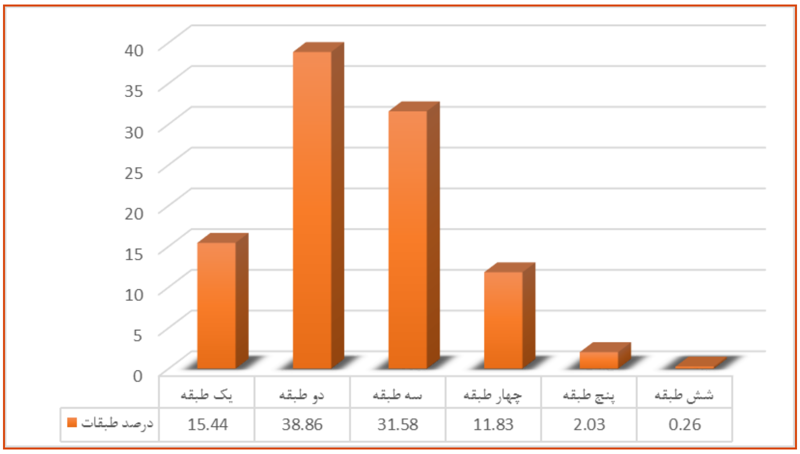


◎ طبقات

ساختمان‌های این محدوده اکثریت دوطبقه هستند چون ساختمان‌هایی قدیمی هستند و از مقاومت زیادی برخوردار نیستند که مالکان بتوانند افزایش طبقه بدهند اما تعدادی از این ساختمان‌ها که مرمت‌شده‌اند یا نوساز هستند سه یا چهار طبقه نیز هستند اما ساختمان پنج و شش طبقه کم‌ترین درصد را به خود اختصاص می‌دهند.

نمودار شماره ۷ . تعداد طبقات.

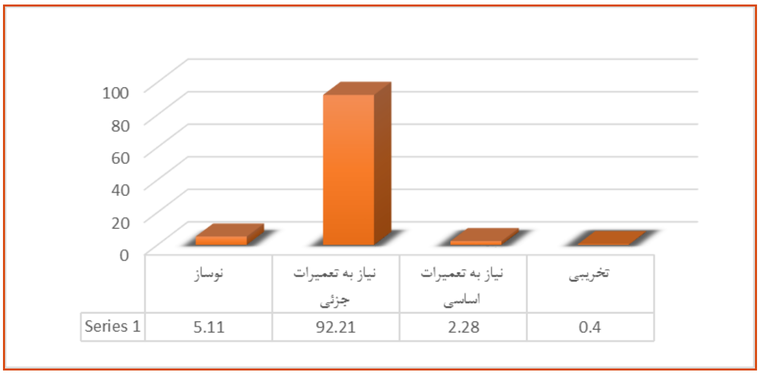
مأخذ: مطالعات میدانی پژوهشگران



◎ کیفیت ابنیه موجود در محله

در محله آبکوه به‌این‌علت که در بافت قدیمی شهر قرار دارد ساختمان نوساز بسیار کم دیده می‌شود و بیشتر ساختمان‌ها مرمت‌شده‌اند و قابل‌استفاده می‌باشند و فقط نیاز به تعمیرات جزئی دارند؛ همچنین ساختمان‌هایی نیاز به مرمت و تعمیرات اساسی دارند که فقط شامل ۲/۲۸ درصد می‌باشد.

نمودار شماره ۸ . کیفیت ابنیه.
مأخذ : مطالعات میدانی پژوهشگران



۵,۴. جمع‌بندی

محله آبکوه مشهد از محله‌های قدیمی و یکی از قسمت‌های اولیه شهر مشهد می‌باشد که باگذشت زمان و عدم وجود برنامه توسعه مناسب به‌مرورزمان در زمره‌ی بافت‌های فرسوده شهر مشهد قرارگرفته است،که اکنون در معرض فرسودگی کالبدی، عملکردی و کالبدی- عملکردی قرارگرفته است . که این معضل برنامه‌ریزی و توجه ویژه مسئولین را می‌طلبد.

٦. روش‌شناسی

۶,۱. نوع و روش تحقیق

پژوهش حاضر ازنظر هدف در زمره پژوهش‌های کاربردی، اجرایی است؛ که هدف آن توسعه دانش کاربردی در یک زمینه خاص است. از دیدگاه انواع پژوهش، توصیفی بوده و روش آن کیفی است که کوشیده تا سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده ایران را موردبررسی و ارزیابی قرار داده و به ارائه مناسب‌ترین سیاست تأمین مسکن در بافت محله آبکوه بپردازد.

٦,٢. شیوه جمع‌آوری اطلاعات

با توجه به اینکه نوع روش تحقیق پژوهش، توصیفی – تحلیلی است جهت تکمیل اطلاعات از اسناد کتابخانه‌ای(متنی،آماری و تصویری) و پیمایشی (مشاهده) استفاده گردیده است.

۶,۳. جامعه آماری

در مرحله اول با کمک مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی چارچوب نظری تدوین گردید. علاوه بر مطالعات کتابخانه‌ای ، از مطالعات پیمایشی نیز استفاده‌شده و با کمک ابزارهایی از قبیل پرسشنامه اطلاعات و داده‌های موردنیاز گردآوری‌شده است که با در نظر داشتن تعداد اعضای جامعه آماری که ۸۳۵۰ بوده و با سطح خطای ۰,۵ درصد با جایگذاری در فرمول کوکران، حجم نمونه انتخاب‌شده برابر با ۳۶۷ است که پرسش‌نامه‌ها به‌طور یکنواخت در محله توزیع‌شده است.

۶,۴. شیوه تجزیه‌وتحلیل اطلاعات

شیوه انجام تجزیه‌وتحلیل اطلاعات در این پژوهش ،روش تحلیل محتوای تفسیری بوده است و همچنین از تکنیک سوات و نرم‌افزار Excel،Spss نیز بهره گرفته‌شده است.

۷. یافته‌های پژوهش

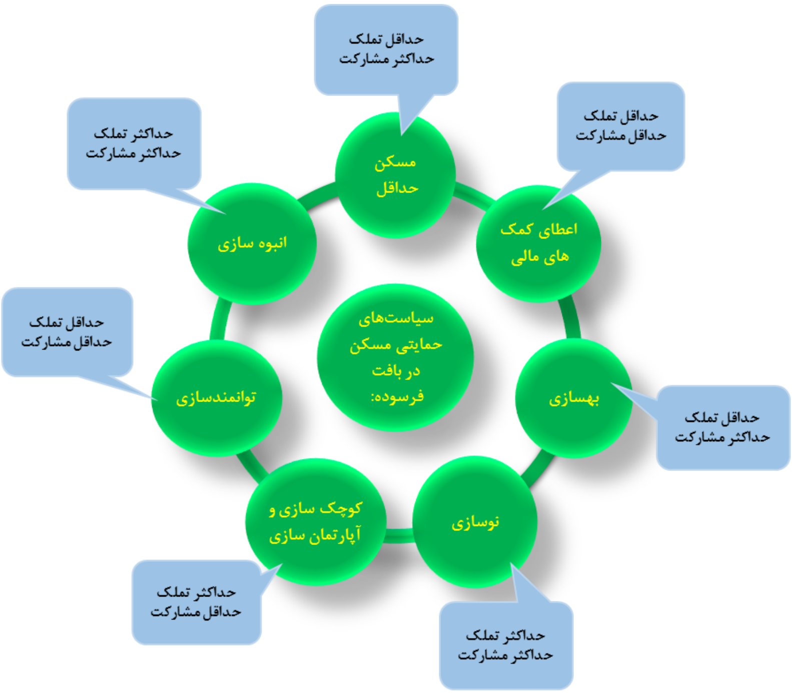
۷,۱. تحلیل بر اساس الگوی سازمان عمران و بهسازی شهری

دو مبحث مشارکت مردمی و تملک ازجمله مباحث بسیار مهم در خصوص مداخله در بافت‌های فرسوده می‌باشند و ازآنجاکه مدل بهینه ارائه‌شده در قالب مشارکت مردمی، با وزن حداکثر و موضوع تملک، با وزن حداقل موردتوجه می‌باشد، بر این اساس، سیاست‌های حمایتی بخش مسکن در بافت‌های فرسوده نیز بر همین اساس مورد تجزیه‌وتحلیل قرار گرفت و جدول شماره ۲ و نمودار شماره ۹ از آن استخراج گردید.

جدول شماره ۲. سیاست‌های تأمین مسکن در بافت فرسوده بر اساس سیاست‌های سازمان عمران و بهسازی شهری
مأخذ: مطالعات پژوهشگران

سیاست‌های حمایتی	تملک		مشارکت مردمی	
	حداکثر تملک	حداقل تملک	حداکثر مشارکت	حداقل مشارکت
مسکن حداقل		✓	✓	
اعطای کمک‌های مالی		✓		✓
بهسازی		✓	✓	
نوسازی	✓		✓	
کوچک‌سازی و آپارتمان‌سازی	✓			✓
انبوه‌سازی	✓		✓	
توانمندسازی		✓		✓

نمودار شماره ۹ . سیاست‌های تأمین مسکن در بافت فرسوده بر اساس سیاست‌های سازمان عمران و بهسازی شهری
مأخذ : منتج از مطالعات پژوهشگران



۷,۲. تحلیل swot

در این مرحله از پژوهش، هریک از سیاست‌های حمایتی بخش مسکن در بافت‌های فرسوده به‌صورت مجزا توسط جدول سوات(swot) مورد تجزیه تحلیل و وزن دهی قرار خواهد گرفت.

۷,۲,۱. مسکن حداقل

جدول شماره ۳. تحلیل مسکن حداقل

مأخذ : منتج از مطالعات پژوهشگران

نقاط قوت	ضریب ۵-۱	نقاط ضعف	ضریب ۵-۱
حل شدن تدریجی مشکل مسکن در بافت‌های فرسوده	۳	افزایش هزینه‌های اجرایی در بافت‌های فرسوده مرکزی	۵-
ایجاد مسکن برای خانوارهای آسیب‌دیده و ضعیف با توجه به امکانات مالی خانوار	۵	عدم رضایت برخی ساکنان برای زندگی در مساکن کوچک	۵-
استقبال مردم بافت‌های فرسوده از این روش	۲	حذف بسیاری از فضاهای عملکردی از مساکن و ایجاد مشکلات روحی و روانی در خانوارها	۴-
برخورداری از کمک‌های دولتی به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد	۳	بالا بودن هزینه‌های تخریب و نوسازی در بافت‌های فرسوده	۵-
ایجاد تأسیسات زیربنایی و امکان استفاده مردم از آن‌ها	۲	ایجاد مشکلات در خصوص انتقال ساکنان به خارج از بافت	۵-
فرصت‌ها و امکانات		تهدید و محدودیت‌ها	
امکان افزایش همیاری فعالیت و فعالیت‌های جمعی برای تجهیز و تکمیل مساکن نیمه‌تمام در بافت فرسوده	۴	افزایش فشار اقتصادی بر ساکنین و عدم استقبال مردم از آن	۴-
بالا رفتن امید به زندگی در بین ساکنان بافت	۳	امکان نیمه‌کاره ماندن و عدم تکمیل مساکن به دلیل کم شدن و یا قطع کمک‌های دولتی	۳-
ایجاد مساکن مناسب و ساماندهی فضای نامناسب عمومی	۴	گسترش سودجویی‌های افراد برای بالا بردن قیمت زمین و مسکن	۵-
امکان نیل به هدف تأمین مسکن با استفاده از کمک‌های دولتی	۴		
مجموع امتیازات قوت‌ها و فرصت‌ها	۳۰+	مجموع امتیازات ضعف‌ها و تهدیدها	۳۶-

۷٫۲٫۲. اعطای کمک‌های مالی

جدول شماره ۴. تحلیل اعطای کمک‌های مالی

مأخذ : منتج از مطالعات پژوهشگران

نقاط قوت	ضریب ۵-۱	نقاط ضعف	ضریب ۵-۱
یاری‌رسانی به مالکان واحدهای فرسوده برای تأمین مسکن	۵+	امکان ناتوانی در بازپرداخت وام در بعضی خانوارها	۳-
حفظ ساکنین اصلی و اصیل محله	۵+	عدم امکان تنظیم قیمت‌های خرید املاک با نوسانات بازار مسکن	۵-
ارتقاء کیفیت فضائی بافت	۳+	قوانین دست‌وپا گیر در اعطای کمک‌های مالی عدم توزیع مناسب انواع خدمات شهری و کاربری‌های موردنیاز	۵- ۳-
فرصت‌ها و امکانات		**تهدید و محدودیت‌ها**	
امکان نظارت بر نحوه ساخت‌وساز مسکن توسط دولت در رعایت کردن استانداردها	۵+	امکان عدم مصرف وجه پرداختی جهت تأمین مسکن	۴-
ارتقای کیفیت محیط و عرصه عمومی برای پیش‌گیری از مهاجرت و انگیزه‌ای برای بازگشت	۵+	کاهش انگیزه در سرمایه‌گذاری برای ساخت‌وساز در سال‌های آتی	۴-
امکان برنامه‌ریزی برای مقابله با حوادث طبیعی	۵+	بی‌توجهی ساخت‌وسازهای جدید به ارزش‌های بصری و سیمای محله	۵-
مجموع امتیازات قوت‌ها و فرصت‌ها	۲۸+	مجموع امتیازات ضعف‌ها و تهدیدها	۲۹-

۷,۲,۳. بهسازی مسکن

جدول شماره ۵ . تحلیل بهسازی مسکن

مأخذ: منتج از مطالعات پژوهشگران

نقاط قوت	ضریب ۱–۵	نقاط ضعف	ضریب ۱–۵
جلوگیری از تخریب ساختمان‌هایی که قابلیت استفاده دارند	+۵	عدم امکان استفاده از این سیاست برای بلوک‌هایی که فرسودگی بالایی دارند	–۴
ساماندهی و بهسازی بافت فرسوده با صرف هزینه‌های کم‌تر	+۵	عدم استقبال ساکنین بافت‌های فرسوده از این سیاست به دلیل پرهزینه بودن آن در بلندمدت	–۴
ایجاد سیستم‌های زیرساختی جدید در بافت فرسوده	+۴	عدم وجود برنامه‌ریزی‌های کلان در خصوص نحوه بهسازی	–۵
نوسازی نمای برخی ساختمان‌ها و از بین بردن فرسودگی از ظاهر و سیمای محله	+۵		
عدم پراکندگی ساکنان و عدم ایجاد گسست اجتماعی در بافت	+۵		
فرصت‌ها و امکانات		**تهدید و محدودیت‌ها**	
امکان ادامه حیات برای بسیاری از مشاغلی که در وضع موجود در مساکن و اکثراً توسط بانوان انجام می‌گیرد	+۴	عدم موفقیت طرح و انجام بهسازی به‌صورت کامل به دلیل پرخرج بودن طرح در کوتاه‌مدت	–۴
ادامه زندگی برای ساکنان علاقه‌مند به ماندگاری در بافت	+۵	عدم استقبال ساکنین از واحدهای بهسازی شده به دلیل وجود فرسودگی نسبی در آن‌ها	–۵
امکان ادامه حیات برای ساکنین اصیل در کنار یکدیگر	+۴	امکان ایجاد مشکلاتی در مورد تعویض یا بهسازی سیستم‌های زیرساختی در صورت عدم نظارت	–۵
ساماندهی برخی از بخش‌های فرسوده بدون نیاز به نوسازی	+۳		
مجموع امتیازات قوت‌ها و فرصت‌ها	+۴۰	مجموع امتیازات ضعف‌ها و تهدیدها	–۲۷

۷,۲,٤. نوسازی شهری

جدول شماره ۶. تحلیل نوسازی شهری

مأخذ : منتج از مطالعات پژوهشگران

نقاط قوت	ضریب ۱–۵	نقاط ضعف	ضریب ۱–۵
قابل‌استفاده برای بافت‌های مرکزی فاقد ارزش تاریخی و فرهنگی	+۵	پرهزینه بودن به علت تخریب و از نو ساختن	–۴
امکان ایجاد کاربری‌های جدید موردنیاز ساکنین	+۴	جابجایی جمعیت و تفاوت فرهنگی	–۴
حذف مقررات دست و پاگیر مغایر با طرح نوسازی	+۴	عدم استفاده از پتانسیل‌های موجود در محله	–۵
تکمیل و بهبود خدمات و زیرساخت‌های شهری	+۵	کمبود زمین مناسب باقیمت معقول برای ساخت مسکن	–۴
فرصت‌ها و امکانات		تهدید و محدودیت‌ها	
امکان افزایش سرزندگی در محله	+۵	امکان استفاده از اراضی جهت کاربری‌های که صرفه اقتصادی شخصی دارند	–۵
افزایش ظرفیت توسعه در محله	+۴	بالا رفتن قیمت زمین و سکونت افراد مرفه‌تر و مشکلات فرهنگی و اجتماعی	–۴
امکان استفاده از زمین‌های پاک‌سازی‌شده جهت کاربری‌های موردنیاز	+۴	امکان مهاجرت ساکنین اصیل بافت به محلات دیگر شهر	–۵
تعیین ضوابط و مقررات بافت‌های موردبررسی متناسب با شرایط ویژه کالبدی، اجتماعی، اقتصادی	+۴	–	–
مجموع امتیازات قوت‌ها و فرصت‌ها	+۳۵	مجموع امتیازات ضعف‌ها و تهدیدها	–۳۱

۷,۲,۵. کوچک‌سازی و آپارتمان‌سازی

جدول شماره ۷ . تحلیل کوچک‌سازی و آپارتمان‌سازی

نقاط قوت	ضریب ۱-۵	نقاط ضعف	ضریب ۱-۵
افزایش کیفیت ساختمان‌های مسکونی با استفاده از اصول فنی	+۳	کمبود فضای باز خصوصی برای ساکنین	-۴
صرفه‌جویی در هزینه‌های ساخت و کاهش قیمت تمام‌شده واحدهای مسکونی	+۵	عدم استقبال ساکنین به علت مساحت قطعات	-۵
استفاده بیش‌تر از زمین و درنتیجه کاهش سهم زمین در قیمت تمام‌شده واحدهای مسکونی	+۴	عدم برخورداری از معیارهای مطلوب محیط مسکونی	-۴
تطبیق و هماهنگ‌سازی تعداد بیش‌تری از واحدهای مسکونی جهت عرضه به خانوارهای فاقد مسکن	+۴	کمبود خدمات شهری مناسب برای ساکنین	-۳
صرفه‌جویی در مصرف انرژی، آب و تجهیزات داخلی	+۴		
فرصت‌ها و امکانات		تهدید و محدودیت‌ها	
امکان استفاده از اراضی صرفه‌جویی شده جهت کاربری‌های موردنیاز	+۵	عدم تطابق این سیاست با الگوی زندگی و فرهنگ ساکنان بافت‌های فرسوده	-۴
بهره‌وری پایدار از اراضی بایر و بدون فعالیت	+۵	کاهش توان محله در ارائه خدمات اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی	-۴
		امکان تبدیل‌شدن به محله خوابگاهی	-۴
		عدم توجه به برنامه‌های شهرسازی اعم از طرح جامع و تفصیلی	-۵
مجموع امتیازات قوت‌ها و فرصت‌ها	+۳۰	مجموع امتیازات ضعف‌ها و تهدیدها	-۳۳

مأخذ : منتج از مطالعات پژوهشگران

۷,۲,۶. استراتژی توانمندسازی

جدول شماره ۸. تحلیل توانمندسازی

مأخذ : منتج از مطالعات پژوهشگران

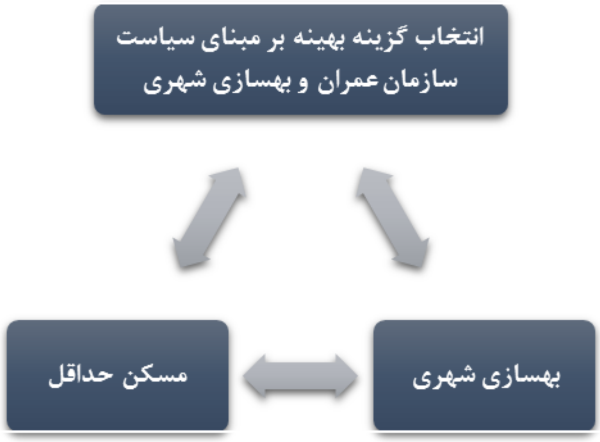
نقاط قوت	ضریب ۱-۵	نقاط ضعف	ضریب ۱-۵
حضور ساکنین محلی به‌منظور حفاظت از بافت به‌صورت زنده و پرشور	+۴	کاهش نظارت و کنترل ناکافی واحدهای حکومتی بر ساخت‌وسازها	-۵
استقبال ساکنین بافت با توجه به اختیارات در ساخت مسکن	+۴		
حفظ کاربری‌های قابل‌استفاده موجود	+۵	-	-
توانایی جذب سرمایه‌های سرگردان در بازار مسکن	+۳	-	-
فرصت‌ها و امکانات		تهدیدها و محدودیت‌ها	
امکان برنامه‌ریزی برای مشارکت بیش‌تر مردم محلی	+۵	-	-
هویت بخشی به محلات مسکونی	+۴	-	-
ارتقاء کمی و کیفی خدمات رفاهی محلات	+۴	-	-
مجموع امتیازات قوت‌ها و فرصت‌ها	+۲۹	مجموع امتیازات ضعف‌ها و تهدیدها	-۵

۷,۳. نتایج حاصل از تحلیل های صورت گرفته:

بر اساس مطالعات و تحلیل‌های انجام‌گرفته در این تحقیق نتایج زیر استخراج‌شده است:

۷,۳,۱. بر اساس سیاست‌های حمایتی بخش مسکن در سازمان عمران و بهسازی شهری:

دو مبحث مشارکت مردمی و تملک در خصوص مداخله در بافت‌های فرسوده مورد ارزیابی قرار گرفت؛مدلی که در قالب مشارکت مردمی با وزن حداکثر و موضوع تملک با وزن حداقل، به‌عنوان مدل بهینه معرفی گردید که در میان سیاست‌های تأمین مسکن دو سیاست بهسازی شهری و مسکن حداقل انتخاب گردیدند(نمودار شماره(۱۰)).



نمودار شماره۱۰. انتخاب گزینه‌های بهینه سیاست‌های حمایتی مسکن بر مبنای سیاست سازمان عمران و بهسازی شهری

۷,۳,۲. طبق تحلیل‌های انجام‌گرفته به روش swot

امتیازات حاصل از تحلیل سوات در قالب جمع امتیازات نقاط قوت و فرصت و همچنین نقاط ضعف و تهدید در قالب جدول زیر ارائه می شود تا نهایتا مناسب ترین گزینه انتخاب شود.

جدول شماره ۹. جمع بندی تحلیل های انجام گرفته به روش swot

سیاست مورد بررسی	مجموع امتیازات نقاط قوت و فرصت	مجموع امتیازات نقاط ضعف و تهدید
مسکن حداقل	+ ۳۰	− ۳۶
اعطای کمک های مالی	+ ۲۸	− ۲۹
بهسازی مسکن	+ ۴۰	− ۲۷
نوسازی	+ ۳۵	− ۳۱
کوچک سازی و آپارتمان سازی	+ ۳۰	− ۳۳
توانمند سازی	+ ۲۹	− ۵

با امتیازدهی به قوت‌ها و ضعف‌ها با توجه به محله آبکوه مشخص گردید که از میان سیاست‌های تأمین مسکن، سیاست بهسازی شهری درمجموع نقاط قوت و فرصت شامل ۴۰ امتیاز مثبت و نقاط ضعف و تهدیدهای آن شامل ۲۷ امتیاز منفی می‌باشد که در بین سایر سیاست‌های تأمین مسکن از قابلیت باالاتری در جهت تأمین مسکن محله آبکوه برخوردار است.

۸-نتیجه گیری

با توجه به نتایج تحلیل های انجام شده در این پژوهش، در نگاه اول، آن‌طور بنظر می رسد که ، سیاست بهسازی مسکن پس از دو آزمون، به‌عنوان گزینه بهینه، از بین سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده انتخاب گردید. بااین‌حال، با توجه به گوناگونی انواع فرسودگی و همچنین با توجه به گستردگی و پیچیدگی بخش اجرایی، نمی‌توان سیاست‌های دیگر را در این فرایند نادیده انگاشت. لذا پیشنهاد می‌گردد، در مورد بافت آبکوه استفاده از سیاست بهسازی، به‌ویژه برای آن بخش از

ساختمان‌هایی که دچار فرسایش کامل نشده‌اند، می‌تواند مفید واقع شود.حال اگر این سیاست، به‌صورت التقاطی باسیاست‌های اعطای کمک‌های مالی یا توانمندسازی در نسبت با این‌گونه بافت‌ها انجام شود به نظر می‌رسد بهترین نتایج را آن انتظار داشت. در واقع، هیچ معضل شهری بی‌نیاز از برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری نیست و قدر مسلم برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری در زمینه مسکن و تأمین مسکن نیز از این قاعده مستثنی نخواهد بود. در خصوص تأمین مسکن در بافتهای فرسوده شهری نیز بدون وجود برنامه‌ها و سیاستهای مشخص، کارا و حساب شده، نمی‌توان انتظار داشت که معضلات به خودی‌خود از بین بروند.

۸. راهکارهای پیشنهادی

در نهایت به ارائه راهکارهایی در جهت ساماندهی و بهبود کیفیت محله آبکوه در جهت سکونت می‌پردازیم:

- با توجه به گروه های درامدی پیشنهادی طرح توسعه و عمران (جامع) شهر مشهد، الگوی های مسکن پیرامون تمایلات و خواست های ساکنین در این محدوده در دو نوع آپارتمانی و مجتمع مسکونی پیشنهاد می شود. این الگوها منطبق بر کیفیت های سکونت گروه های ۱ ، ۲و ۳ درامدی می باشند
- معرفی پروژه های محرک توسعه برای محله آبکوه در قالب جدول زیر:

جدول شماره ۱۰. پروژه های محرک توسعه برای محله آبکوه

حوزه های طراحی	پروژه	مقیاس عملکردی
دروازه ای	تجاری- فرهنگی	منطقه-شهر
	تجاری	ناحیه- منطقه
	فرهنگی- آموزشی ویژه	منطقه
خدماتی	تجاری	ناحیه- منطقه
	تجاری- خدمات کارگاهی مرتبط با اتومبیل	ناحیه- منطقه
	تجاری- پارکینگ طبقاتی	منطقه
	تجاری	منطقه
	تجاری- پارکینگ طبقاتی	ناحیه
	تجاری	ناحیه
	توسعه و تعریض محور ۱۸ متری(پشتیبان)	جمع و پخش کننده
مرکزی	پارک محلی	محله
	آموزشی(دبستان)	محله
	آموزشی(راهنمایی)	ناحیه
	ورزشی(زمین بازی)	محله
	تجاری	محله
مسکونی	آپارتمان های مسکونی	-

- گسترش فضاهای شهری به‌ویژه در ارتباط باکیفیت‌های محیطی پیرامون محدوده موردمطالعه
- تقویت محور عملکردی دستغیب با تأکید بر عناصر عملکردی(بازارهای روز) واجد هویت موجود و بهبود پیوند آن با بلوارهای شهید صادقی، خیام، و خیابان‌های فلسطین و راهنمایی
- تقویت مسیرهای پیاده سرزنده و امن در مجاورت راسته‌های تجاری
- ایجاد فضاهای خوانا، روشن و دارای امنیت اجتماعی با عملکرد شبانه‌روزی
- جابجایی و ساماندهی فعالیت‌های ناسازگار با پهنه سکونت
- ایجاد مسیرهای مجهز و پیوسته دوچرخه
- بهره‌مندی از مسیرهای سبز و باز با تکیه‌بر حرکت پیاده
- تقویت محور دستغیب با کاربری‌های غالب تجاری با تجهیز نقاط مناسب برای مکث و توقف
- ایجاد نظام پیوسته‌ای از مراکز خدمات موردنیاز در محله

- بهبود وضعیت دسترسی‌های محلی به خدمات مراکز محله و زیر محله
- تأمین نیازهای موردنیاز ساکنین محدوده با اولویت خدمات رفاهی- اجتماعی و فضای سبز
- شناسایی مظاهر انواع آلودگی و رفع آن‌ها، توجه به مکان‌یابی کاربری‌ها، حصول اطمینان از سازگاری آن‌ها با حفظ و گسترش فضاهای باز و سبز

۹. منابع

۱. اولین سمینار مرمت بناها و شهرهای تاریخی،دانشگاه تهران،۱۳۶۸.
۲. بررسی نقش نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری در ایجاد ظرفیت برای تأمین مسکن،مجله راه و ساختمان، شماره
۳. بافت‌های فرسوده، نشریه خبری،آموزشی و پژوهشی معماری و شهرسازی،شماره۲۳،آذر۱۳۸۷.
۴. بافت فرسوده، جایگاه مسکن مهر،مجله زیرساخت‌ها ،اسفند۱۳۸۷ و فروردین۱۳۸۸.
۵. پاکزاد، جهانشاه. (۱۳۸۵) ، مبانی نظری و فرایند طراحی شهری، انتشارات شهیدی، تهران.
۶. جلایر،فرزانه،(۱۳۸۹)، "تبیین تطبیقی مکانیزم برنامه‌ریزی مسکن در بافت‌های فرسوده و بافت‌های جدید شهری"،مجله آبادی ،شماره ۶۷
۷. حبیبی، کیومرث و همکاران(۱۳۸۶)؛"بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری"، نشر انتخاب و انتشارات دانشگاه کردستان.
۸. حبیبی، سید محسن و ملیحه مقصودی،(۱۳۸۱)،"مرمت شهری"،انتشارات دانشگاه تهران.
۹. حبیبی، سید محسن، مقصودی، ملیحه، (۱۳۸۶)، »مرمت شهری»، چاپ سوم،تهران، دانشگاه تهران
۱۰. حبیبی،سید محسن،(۱۳۶۷)،«مسکن حداقل»، چاپ اول، تهران، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن
۱۱. حناچی، سمین. (۱۳۸۲). ضرورت باز زنده سازی بافت قدیمی شهرهای ایران. مجموعه مقالات بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران.
۱۲. خاکساری،علی(۱۳۸۳)؛"احیای اقتصادی مراکز شهرها و بافت‌های قدیمی"،فصلنامه هفت شهر،سال پنجم، شماره۱۵و۱۶،تهران.
۱۳. دلال‌پور، محمدرضا،(۱۳۷۹)،«برنامه‌ریزی مسکن»، چاپ اول، تهران،سمت.
۱۴. زنوزی، فرخ. (۱۳۷۹). مشکلات اساسی بهسازی و نوسازی مراکز تاریخی و قدیمی شهرها. مجله معماری و شهرسازی شماره ۵۸- ۵۹ دوره نهم
۱۵. سازمان عمران و بهسازی شهری. ۱۳۷۹
۱۶. شیعه، اسماعیل، (۱۳۸۴)، «با شهر و منطقه در ایران»، چاپ سوم، تهران، دانشگاه علم و صنعت ایران.
۱۷. شکرگزار، اصغر،(۱۳۸۵)،»توسعه مسکن شهری در ایران»، چاپ اول، تهران، حق‌شناس.
۱۸. طرح جامع مسکن، مصوب ۱۳۸۵
۱۹. عندلیب ،علیرضا و حاجی اکبری،کاوه(۱۳۸۷)؛"نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنان ، محله شهید خوب بخت؛منطقه ۱۵ شهر تهران"،نشر ری پور .
۲۰. قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۲۱. محمدی، جمال و زواره بیدگلی،سید محمد،(۱۳۸۷)؛ "نگاهی به توسعه درون‌زای بافت‌های فرسوده شهری (با تأکید بر باز زنده سازی، بهسازی ، نوسازی ، بازسازی و چالش‌های پیش روی آن"،دوره هجدهم شماره هفتادم.
۲۲. موسوی،حمیدرضا(۱۳۸۵)؛ "ضرورت به‌کارگیری الگوی فرایند طراحی شهری با تمرکز بر مشارکت مردم در برنامه‌ریزی و طراحی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری"،دومین سمینار ساخت‌وساز در پایتخت ، انتشارات دانشگاه تهران ،خردادماه
۲۳. نوروزی ، مشیت اله،(۱۳۸۷)؛"دفترهای نوسازی بافت‌های فرسوده، طرح خانه به‌جای خانه رویکردی نوین به تملک در بافت‌های فرسوده"، دکتر مشیت اله نوروزی شمس،نشر ری پور.

24. Ganning, Joanna Paulson. (2010) *growth effects of urban-rural and intra-regional LINKAGES ON*

25. *Countries and communities in U.s,* DISSERTATION Submitted in partial fulfillment of the

26. Requirements for the degree of Doctor of Philosophy in Regional Planning in the Graduate College of the University of Illinois at Urbana-Champaign.

27. Hatami-Marbini, Adel. Saati, Saber. (2009). *An application of fuzzy TOPSIS method in an SWOT analysis*, Mathematical Sciences journal, Vol. 3, No. 2. pp. 173-190.

28. Hill T, Westbrook R. (1997). *SWOT analysis: it's time for a product recall*, Long Range Planning

29. H. Hekmatnia, (Autumn 2011). *The role of Transportation planning in the Improvement of the physical structure of zone 8 of Tehran using SWOT model*", Urban - Regional Studies and Research Journal, 3rd Year No.10.